



EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„ESPENSTRASSE“

2. ERWEITERUNG

STADTTTEIL MAUREN

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Die Grenzen des Satzungsgebiets für die Einbeziehungssatzung ergeben sich aus der Planzeichnung

Bestandteile der Einbeziehungssatzung sind:

- A PLANZEICHNUNG
- B PLANEREICH 2, AUSGLEICH
- C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- D VERFAHRENSVERMERKE

Beigefügt:

- E BEGRÜNDUNG
- F UMWELTBERICHT

Entwurf vom 25.05.2023

Verfasser:



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

A	PLANZEICHNUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG (M 1:1000)	4
B	PLANBEREICH 2, AUSGLEICH (M 1:1000)	5
C	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
1	Präambel.....	6
1.1	Rechtsgrundlagen	6
1.2	Geltungsbereich	6
1.3	Zulässigkeit von Vorhaben	6
1.4	In-Kraft-Treten	6
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
2.1	Maß der baulichen Nutzung	6
2.2	Überbaubare Grundstücksfläche	6
2.3	Zahl der Wohnungen.....	6
2.4	Abstandsflächen.....	6
3	Örtliche Bauvorschriften.....	7
3.1	Gestaltung der Dächer für Hauptgebäude	7
3.2	Gestaltung der Dächer für Nebengebäude	7
3.3	Einfriedungen	7
3.4	Stellplätze.....	7
4	Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Grünordnung (siehe Planzeichnung).....	8
4.1	Ausgleichsfläche	8
4.2	Grünordnung	8
4.3	Artenliste	9
5	Hinweise	10
5.1	Immissionen	10
5.2	Altlasten.....	10
5.3	Bodenschutz	10
5.4	Denkmalschutz.....	11
5.5	Belange des Brandschutzes	11
5.6	Wasserwirtschaftliche Belange	11
5.6.1	Grundwasser/Schichtenwasser.....	11
5.6.2	Drainagen.....	11
5.6.3	Niederschlagswasserbeseitigung.....	11
5.6.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen.....	12
5.6.5	Grundwasser-Wärmepumpen / Erdwärmesondenanlage	12
5.7	Versorgungsleitungen	12
D	VERFAHRENSVERMERKE	13
1	Aufstellungsbeschluss	13
2	Auslegung (Offenlegung).....	13
3	Satzungsbeschluss	13
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	13
5	In-Kraft-Treten.....	13
E	BEGRÜNDUNG	14
1	Anlass und städtebauliche Zielsetzung.....	14
2	Wahl des Verfahrens	14
3	Planungsrechtliche Situation.....	15
4	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
4.1	Maß der baulichen Nutzung	15
4.2	überbaubare Grundstücksflächen	15
4.3	Abstandsflächen.....	15
4.4	Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	15
5	Örtliche Bauvorschriften.....	15
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	16
7	Landschaft und Grünordnung	16

8	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	17
8.1	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	17
8.2	Ausgleichsmaßnahme.....	17
9	Lageplan: Bestandsübersicht (M 1:1000)	18
10	Lageplan: Eingriffsermittlung (M 1:1000).....	19
F	UMWELTBERICHT	20
1	Allgemeines	20
2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	20
3	Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	20
4	Schutzgebiete/-ausweisungen“.....	20
5	Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen.....	21
5.1	Schutzgut Mensch.....	21
5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	21
5.3	Schutzgut Boden	21
5.4	Schutzgut Wasser	21
5.5	Schutzgut Klima und Luft	21
5.6	Schutzgut Landschaft.....	21
5.7	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	21
6	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ...	21
7	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	22
7.1	Vermeidung und Minderung	22
7.2	Ausgleich.....	22
8	Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zum Monitoring	22
8.1	Umweltverträglichkeit des Vorhabens	22
8.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	22
9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	22

A PLANZEICHNUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG (M 1:1.000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 09/2020; Abbildungssystem: UTM32N

0 10 50m

NORD

SÜD



Geltungsbereich Satzungs-Erweiterung
1.868 m²

bestehende Haupt- & Nebengebäude

geplante bauliche Anlagen
(Lage unverbindlich)

Bauflächen

6 Bemaßung

öffentliche Verkehrsfläche

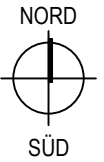
private Verkehrsfläche

private Grünfläche

Laubbaumhochstamm zu erhalten/anzupflanzen

Gehölze zu erhalten / zum anpflanzen

Feldweg



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 09/2020; Abbildungssystem: UTM32N



C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Präambel

Die Stadt Harburg, Landkreis Donau-Ries erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)) und gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)) sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22)) die **Einbeziehungssatzung „Eспенstraße“ 2. Erweiterung, Mauren**.

1.1 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- c) Bayerische Bauordnung (BayBO)

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 123 (TF) und 366/1 (TF, Ausgleich) Gemarkung Mauren. Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den aus der beigefügten Planzeichnung (Maßstab 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Planzeichnung der Einbeziehungssatzung ist Bestandteil dieser Satzung.

1.3 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der nachstehenden Festsetzungen mit zugehöriger Planzeichnung

1.4 In-Kraft-Treten

Diese Einbeziehungssatzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt, wobei ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss ($II=I+D$).

Höhenlage:

Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf beim Hauptgebäude am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 70 cm und bei der Garage nicht mehr als 1,10 m über dem natürlichen Gelände liegen.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Haupt- und Nebengebäude sowie bauliche Anlagen und flächenhafte Versiegelungen sind nur innerhalb der dargestellten Baufläche zulässig.

2.3 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen ist je Einzelhaus auf zwei beschränkt.

2.4 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der BayBO.

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Gestaltung der Dächer für Hauptgebäude

Als Dachform für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° bis 52° zulässig.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 50 cm zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 30 cm.

Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

Kniestöcke sind bis höchstens 60 cm zugelassen, gemessen von der Oberkante der Rohdecke bis zu Unterkante des Sparrens an der Maueraußenkante.

Dachaufbauten in Form von Schleppgauben oder Giebelgauben sind zulässig. Gauben dürfen einzeln nicht breiter sein als 1,80 m sein. Die Summe der Einzelbreiten darf ein Drittel der Gesamtfirstlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser mit der gleichen Dachform und -neigung wie das Hauptgebäude sind zulässig. Die Tiefe der Zwerchhäuser wird auf max. 1,5m begrenzt. First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss mind. 80 cm unter dem First des Hauptdaches liegen.

3.2 Gestaltung der Dächer für Nebengebäude

Für Nebengebäude sind Satteldächer, versetzte Pultdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 12 bis 25° sowie Flachdächer zulässig.

Es ist ein maximaler Dachüberstand an der Traufe bis 2,50 m zulässig.

3.3 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedung sind nur Hecken, Holzzäune, Stabgitterzäune oder grüne Maschendrahtzäune mit einer Gesamthöhe bis 1,80 m ohne Sockel zugelassen.

Die Holzzäune müssen aus senkrechten Holzlatten hergestellt werden. Grellfarbene Anstriche sind unzulässig.

3.4 Stellplätze

Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze gilt die zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags gültige Fassung der Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS) der Stadt Harburg (Schwaben).

4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Grünordnung (siehe Planzeichnung)

4.1 Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche für den entstandenen Eingriff befindet sich auf Fl.-Nr. 366/1 Gemarkung Mauren.

Ausgangszustand			Prognosezustand ¹⁾			Aufwertung	Fläche	Aufwertung
Kurzbezeichnung	Code	Wert	Kurzbezeichnung	Code	Wert	Wertpunkte	(m ²)	gesamt ²⁾
Acker, intensiv	A11	2	Artenarmes Extensivgrünland	G213	8	6	410	2.460
Summe								2.460

¹⁾ nach 25 Jahren Entwicklungszeit

²⁾ =Kompensationsfläche in m² x Aufwertung

Flächenvorbereitung

- sofortiger Verzicht auf Pflanzenschutz- und Düngemittel jeglicher Art
- grubbern oder fräsen des Bodens und im Boden vorhandenes Samendepot aufkeimen lassen, Vorgang nach zwei Wochen wiederholen und ein möglichst feinkrümeliges Saatbett herstellen

Einsaat

- anschließend Mahdgutübertragung (oder sonstiges Beerntungsverfahren) von einer geeigneten Spenderfläche aus der Umgebung im Sommer sowie ein weiteres Mal im Herbst; die Spenderfläche ist zuvor abzustimmen mit der Unteren Naturschutzbehörde
- sollte keine geeignete Spenderfläche vorliegen, ist die vorbereitete Fläche im Frühjahr oder Herbst einzusäen mit einer geeigneten Gras-Kräutermischung für frische Wiesenstandorte (Kräuteranteil mind. 30%, autochthones/einheimisches Saatgut der Herkunftsregion Herkunftsregion 13 „Schwäbische Alb“)
- Hitze und Trockenphasen von mehr als einer Woche sind unbedingt zu vermeiden, andernfalls ist aktiv zu bewässern

Pflege

- im ersten Jahr nach Ansaat einen Schröpfungsschnitt (15-20cm über dem Boden) Mitte bis Ende April durchführen, um unerwünschte Arten zu unterdrücken und eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- weitergehende Pflege ab dem Folgejahr über eine 2-schürige Mahd (erster Schnitt frühestens ab 15.06., zweiter Schnitt im September)
- Mahdgut max. 3 Tage bei Trockenheit liegen lassen (das Wenden des Mahdgutes ist zulässig), um Nachreife der Samen zu ermöglichen und anschließend beräumen
- ist festzustellen, dass raschwüchsige, hohe Gräser oder andere dominante Arten den gewünschten Pflanzenbestand in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach der Ansaat dominieren, so ist der Fräs- und Ansaatvorgang im Spätsommer/Herbst (bei rechtzeitiger Feststellung/Erkennung auch schon im Frühjahr) nach Möglichkeit zu wiederholen

Die Ausgleichsfläche darf nicht eingefriedet werden und muss für Kleintiere zugänglich sein. Lagerungen jeglicher Art sind unzulässig.

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist unmittelbar nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung, spätestens jedoch zwei Jahre nach Aushub der Baugrube zu beginnen. Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern.

4.2 Grünordnung

Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern hat gemäß Plandarstellung in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme oder spätestens zwei Jahre nach Aushub der Baugrube zu erfolgen.

Ausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Für das Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den überschlägig ermittelten Kosten vorzulegen.

4.3 Artenliste

Bäume 2. Ordnung

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H) Stammumfang (StU) mind. 8-10 cm, 2 x verpflanzt

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

sowie Obstbäume der nachfolgenden, regionaltypischen, bewährten Sorten

Apfelbäume:

Alkmene, Boskoop, Bohnapfel, Brettacher, Glockenapfel, Gravensteiner, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Kesseltaler Streifling, Roter Eiserapfel, Ontario

Birnenbäume:

Ulmer Butterbirne, Oberösterreichischer Mostbirne, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneux, Kongressbirne, Conference, Bayerische Weinbirne, Sülibirne

Zwetschgen/Renekloden/Mirabellen/Pflaumen:

Späte Fränkische Hauszwetschge, Frühe Bühler Zwetschge, Ortenauer, Cacaks Schöne, Schönberger Zwetschge, Quillins Reneklude, Mirabelle von Nancy, Hermann, Königin Victoria

Kirschen:

Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe Herzkirsche, Schattenmorelle, Ungarische Traubige, Ostheimer Weichsel

Quitten:

Konstantinopler, Wudonia, Portugiesische, Vranja, Riesenquitte von Lescova

weitere Sorten in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde

Hinweise für die Obstbaumpflege:

Während der ersten fünf bis sieben Jahre nach der Pflanzung sind die Bäume regelmäßig im Frühjahr einem Erziehungsschnitt zu unterziehen, der für den Aufbau einer lichten, kräftigen Krone unabdingbar ist. Darunter fällt das Entfernen des Konkurrenztriebes und der nach innen und zu dicht wachsenden Triebe. Wenn ab ca. dem zehnten Standjahr der Grundaufbau der Krone abgeschlossen ist, ist alle zwei bis fünf Jahre ein Erhaltungs- oder Auslichtungsschnitt durchzuführen, der sich auf ein maßvolles Auslichten und Entfernen zu dicht stehender, abgetragener, kranker und toter Äste nach dem Laubfall beschränkt. (Quelle: Landschaftspflegekonzept Bayern, Bd.II.5 Streuobst, StMLU/ANL 1994).

Es wird empfohlen die Baumpflege durch einen fachlich qualifizierten Betrieb/Baumpfleger durchführen zu lassen, um nachhaltige Schädigungen durch unsachgemäßen Schnitt zu vermeiden.

Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, 60-100cm hoch

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

5 Hinweise

5.1 Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen bzw. landwirtschaftlichen Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese für eine dörfliche Lage üblichen Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) tags wie nachts zu dulden. Dies gilt auch für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

Bedingt durch die Nachbarschaft zu einem bestehenden Gewerbebetrieb auf dem westlich gelegenen Grundstück kann es während der genehmigten Betriebszeiten zu Lärm und Geruchsimmissionen durch die Betriebsabläufe kommen.

5.2 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

5.3 Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

5.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich oder dessen Nähe befinden sich keine Bodendenkmale.¹

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet

5.5 Belange des Brandschutzes

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen des Vorhabens genauer zu klären. Da das Grundstück am Ortsrand liegt, ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung über ein Hydrantennetz erfolgt. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

Auf die Bestimmungen des Art.5 BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Die Feuerwehrezufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

Die lichte Breite der Zu- oder Durchfahrten muss mindestens 3 m betragen.

5.6 Wasserwirtschaftliche Belange

5.6.1 Grundwasser/Schichtenwasser

Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass die Gebäude und Keller gegen Auftrieb/Durchfeuchtung zu sichern sind (z.B. wasserdichte Wanne, Auftriebssicherung, etc.). Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzunehmen. Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

5.6.2 Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung bzw. Beseitigung von Drainagen (z.B. durch Anpflanzungen) ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

5.6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

¹Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 20.03.2023

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

5.6.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

5.6.5 Grundwasser-Wärmepumpen / Erdwärmesondenanlage

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s ist von einem privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchzuführen.

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

5.7 Versorgungsleitungen

Innerhalb des Schutzstreifens von Versorgungsleitungen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Der Schutzabstand ist von der Bauherrschaft eigenverantwortlich und rechtzeitig beim jeweiligen Versorgungsträger zu erfragen.

D VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Harburg hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **28.04.2022** beschlossen, die Einbeziehungssatzung „Espenstraße“ 2. Erweiterung zu erlassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **07.07.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **25.05.2023** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **17.07.2023 bis einschließlich 25.08.2023** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **07.07.2023** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Harburg hat mit Beschluss vom die Einbeziehungssatzung „Espenstraße“ 2. Erweiterung in der Fassung vom **25.05.2023, zuletzt geändert am** gem. § 10 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Harburg, den

.....
Christoph Schmidt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Einbeziehungssatzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Harburg, den

.....
Christoph Schmidt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Einbeziehungssatzung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Harburg zur Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Harburg, den

.....
Christoph Schmidt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

E BEGRÜNDUNG

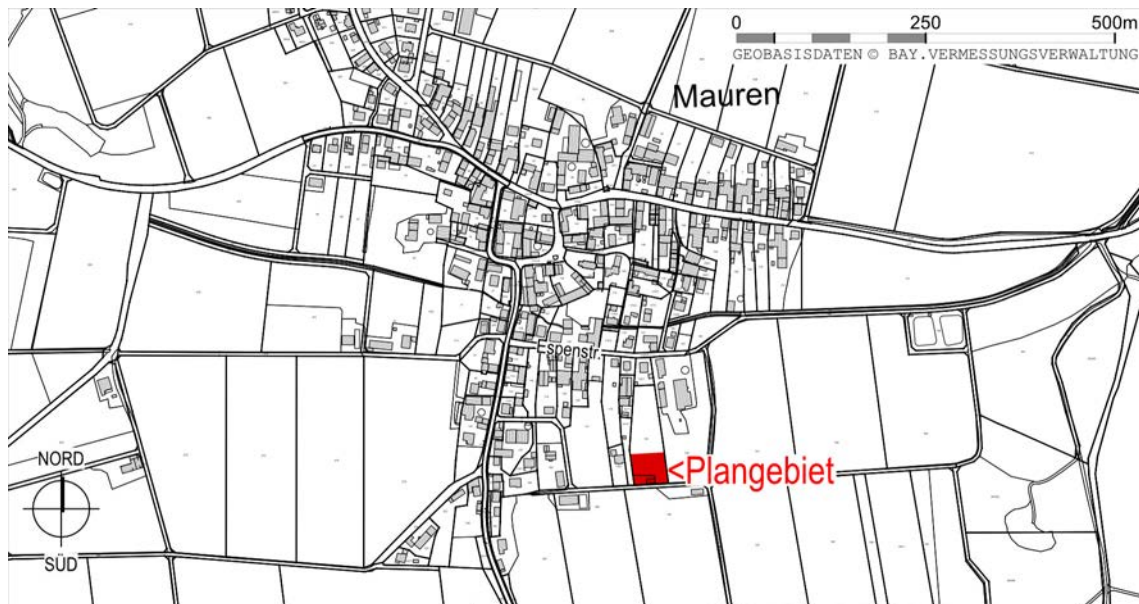
1 Anlass und städtebauliche Zielsetzung

Für eine Teilfläche der Flurnummer 123 Gemarkung Mauren wurde bei der Stadt ein Antrag für eine Wohnbebauung gestellt. Die Fläche soll einer geordneten Nachverdichtung zugeführt werden. Die Wohnbebauung soll dabei angrenzend zur bestehenden Bebauung errichtet werden und setzt die bereits vorhandene Bebauung fort.

Eine Bebaubarkeit ist derzeit bauplanungsrechtlich im Bereich der vorgesehenen Bebauung nicht zulässig, da diese im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegt. Jedenfalls nicht privilegierte Bauvorhaben sind nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Die Stadt ist bereit, durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Bebauung zu schaffen.

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtteiles Mauren. (siehe nachfolgender Übersichtsplan, Maßstab 1:10.000)



2 Wahl des Verfahrens

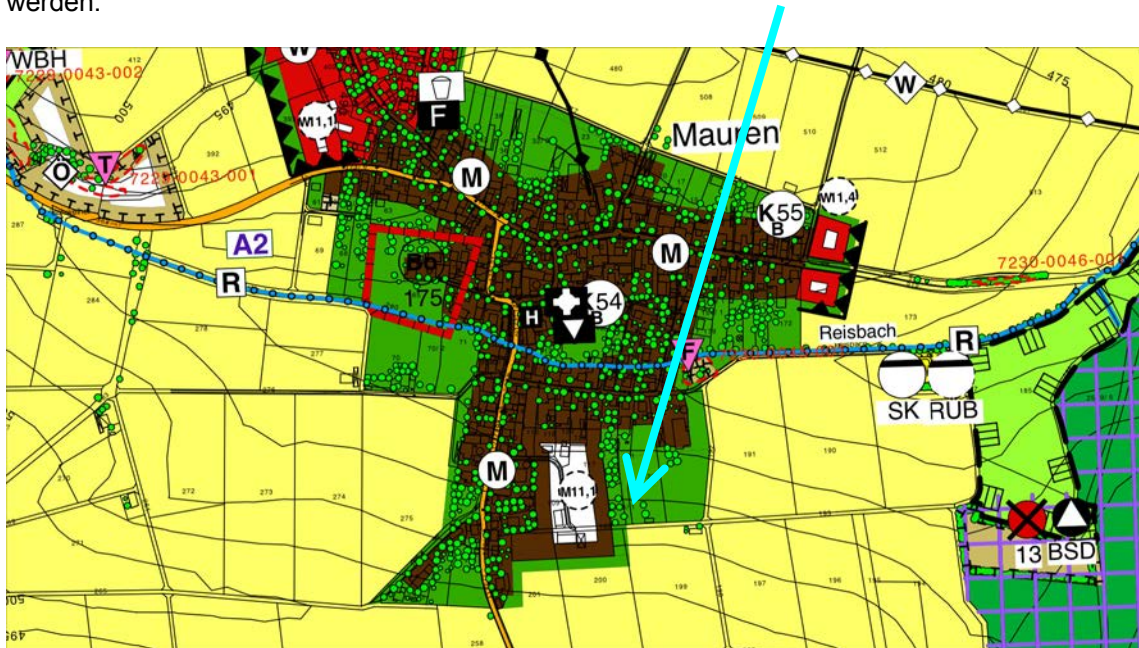
Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach §34 Abs.4 und Abs. 5 BauGB sind erfüllt:

1. Die durch die Satzung einbezogene Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung und ist hierdurch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
2. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet, da lediglich eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung für eine Wohnbebauung mit dazugehörigen Nebenanlagen angestrebt wird.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind und die Fläche lediglich einer verträglichen Nachverdichtung zugeführt wird.

Entsprechend §34 Abs.6 BauGB wird die Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren nach §13 Abs.2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB durchgeführt.

3 Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Harburg stellt im betreffenden Bereich Grünflächen dar, sodass die Planung nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt ist. Die Fläche soll im Zuge der nächsten Gesamtfortschreibung aufgenommen werden.



4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Es werden lediglich einige grundlegende Festsetzungen, wie z.B. zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und Abstandsflächen sowie naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Ansonsten werden Vorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen eine orts- und landschaftsbildverträgliche Bebauung sicher.
Die Festsetzungen zur Höhe passen die künftige Bebauung den Geländeverhältnissen an.

4.2 überbaubare Grundstücksflächen

Städtebauliches Ziel ist es, den vorhandenen Charakter des Siedlungsgebildes zu bewahren. Dazu müssen sich neue Gebäude in die Umgebung einfügen.
Auf dem noch nicht überbauten Bereich soll die Ausdehnung der Baukörper und die Art der Nutzung auf eine ortstypische Dimension begrenzt werden. Eine Bebauung ist daher nur auf der als Baufläche gekennzeichneten Fläche zulässig.

4.3 Abstandsflächen

Die Geltung der Abstandsflächenvorschrift des Art. 6 BayBO wird angeordnet.

4.4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen stellen einen Ausgleich des durch die Bebauung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft sicher.

5 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung der neuen Gebäude wird nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt und orientiert sich an der Umgebung. Ein grundlegender Rahmen für die bauliche Gestaltung wird durch die wichtigsten örtlichen Bauvorschriften in den textlichen Festsetzungen geregelt. Dies soll eine verträgliche Einbindung des Bauvorhabens in den bestehenden Siedlungszusammenhang gewährleisten.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über den südlich verlaufenden Hahnenweg angefahren. Dieser ist bis zur süd-östlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 119/1 als Innerortsstraße gewidmet. Die Erschließung muss deshalb über einen Erschließungsvertrag geregelt werden. Der Erschließungsvertrag ist vor Satzungsbeschluss zu schließen.

Strom-, Wasserver- und Abwasserentsorgung werden vor Satzungsbeschluss ebenfalls im Rahmen eines Erschließungsvertrages geregelt.

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Bauarbeiten jeweils mindestens drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.

7 Landschaft und Grünordnung

Das Plangebiet wird die Ortslage abrunden. Das Schutzgut Landschaft / Ortsbild erfährt durch das Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung, da die Ansicht von Mauren in diesem Bereich bereits durch eine Bebauung geprägt ist. Zudem werden zur landschaftlichen Einbindung grünordnerische Maßnahmen festgelegt. Die Pflanzung der in der Planzeichnung dargestellten Gehölze wird mit standortgerechten, heimischen Arten durchgeführt. Dies trägt zu einer verträglichen Einbindung in Landschaft und Ortslage bei.

8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch eine Einbeziehungssatzung entsteht eine rechtsbegründende Wirkung bzw. neues Baurecht, das der Abwägung nach §1a BauGB zugänglich gemacht werden muss.

Für den Bereich des Plangebietes, der gegenwärtig dem Außenbereich zugeordnet wird, ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach §1a BauGB durchzuführen.

Der betreffende Bereich wird mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2021² bewertet.

8.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs basiert auf der Einstufung zu bilanzierenden Bereichs nach den Biotop- und Nutzungstypen der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), denen eine entsprechende Wertigkeit in Form von Wertpunkten zugewiesen wurde.

Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht in der Regel der festgesetzten Grundflächenzahl. Da in einer Einbeziehungssatzung i.d.R. keine Grundflächenzahl festgesetzt wird, die in Ansatz gebracht werden kann, wird im vorliegenden Fall von einer durchschnittlichen Bebauung von 60 % der dargestellten Baufläche ausgegangen, sodass der Beeinträchtigungsfaktor 0,6 beträgt. Damit entspricht der Faktor der zu erwartenden, im ländlichen Raum üblichen Bebauungsdichte.

Der Planungsfaktor berücksichtigt die festgesetzten, planerischen Optimierungen durch Minderungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, wodurch eine Reduzierung des Beeinträchtigungsfaktors herbeigeführt werden kann. Dabei wird je Minderungsmaßnahme ein Abzug von 5% angesetzt.

Flächen ohne (erneuten) Eingriff werden nicht bilanziert.

Betroffener Biotop-/Nutzungstyp	Code	Wert	Beeinträchtigungsfaktor	Betroffene Fläche (m²)	Kompensationsbedarf in Wertpunkten ¹⁾
Intensivgrünland	G11	3	0,6	1.364	2.455
Summe					2.455
Planungsfaktor		Begründung			Anrechnung
---	---			---	
Summe (max. 20%)					0%
Ermittelter Kompensationsbedarf in Wertpunkten					2.455

¹⁾ = Fläche x Wert x Faktor der Beeinträchtigung

Insgesamt entsteht so ein **Kompensationsbedarf von 2.455 Wertpunkten**.

8.2 Ausgleichsmaßnahme

Die zu erbringende Ausgleichsfläche wird extern auf Fl.-Nr. 366/1 Gemarkung Mauren umgesetzt. Diese Ausgleichsmaßnahme wurde in der Einbeziehungssatzung festgesetzt und ist im Planbereich 2 dargestellt.

² BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden

9 Lageplan: Bestandsübersicht (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 09/2020; Abbildungssystem: UTM32N

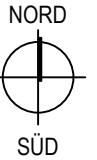
0 10 50m



10 Lageplan: Eingriffsermittlung (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 09/2020; Abbildungssystem: UTM32N

0 10 50m



Geltungsbereich Satzungs-Erweiterung

Ohne (erneuten) Eingriff

 ohne Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
da Bestand zum Zeitpunkt der
Satzungsaufstellung

 2. Erweiterung
Eingriff laut vorliegender Satzung
= 1.364 m²

F UMWELTBERICHT

1 Allgemeines

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht bildet gemäß §2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Die vorliegende Planung beabsichtigt die Einbeziehung vom Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, um u.a. eine Wohnbebauung in diesem Bereich zu ermöglichen. Die Festsetzungen geben dabei einen grundlegenden Rahmen zu Maß der baulichen Nutzung sowie zu den örtlichen Bauvorschriften vor, damit die neu hinzukommende Bebauung sich verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Grünordnerische Maßnahmen sorgen für eine landschaftliche Einbindung und eine möglichst umweltverträgliche Flächennutzung.

3 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Folgende auf das Plangebiet zutreffende Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthält das Landesentwicklungsprogramm Bayern:

- 3.1
(G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Der Regionalplan der Region Augsburg enthält keine auf das Plangebiet zutreffenden Ziele und Grundsätze.

4 Schutzgebiete/-ausweisungen^{3,4,5}

Im Geltungsbereich und dessen Umgebung befinden sich weder Schutzgebiete noch Schutzausweisungen oder amtlich kartierte Biotope.

³ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 20.03.2023

⁴ Bayerisches Landesamt für Umwelt: FinWeb, Zugriff am 20.03.2023

⁵ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas, Rubrik Naturgefahren, Zugriff am 20.03.2023

5 Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen

5.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch entfaltet der Planbereich keine besondere Relevanz, da er weder der Erholung noch anderweitig dem Leben oder Aufenthalt der Bewohner Maurens dient. Das Plangebiet befindet sich auf intensiv genutztem Grünland angrenzend zur bestehenden Bebauung. Eine Nachverdichtung zum Zwecke der Wohnnutzung lässt somit keine erheblichen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut erkennen.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist nur marginal betroffen, da die überplante Fläche aufgrund der intensiven Nutzung keine besondere naturschutzfachliche Ausprägung aufweist. Aufgrund ihrer strukturarmen Ausprägung ist die Fläche weder als Nahrungsfläche noch als Fortpflanzungs- und Bruthabitat geeignet. Ebenso besteht keine biotopvernetzende Funktion. Maßgeblich wertvolle Strukturen gehen nicht verloren, da nicht vorhanden. Vielmehr wird durch die Eingrünung neues Habitatpotenzial geschaffen (bspw. für Gehölzbrüter). Es ergeben sich somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

5.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden erfährt kleinräumig eine Beeinträchtigung durch die Versiegelung bislang unverbauter Grünlandbereiche. In diesen Bereichen wird das Bodengefüge unwiderruflich zerstört und der Boden steht als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Der Ausgleich für die Flächenversiegelung wird angrenzend zur geplanten Bebauung erbracht. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffs sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut jedoch von geringer Erheblichkeit.

5.4 Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung von Flächen kommt es zu einer kleinräumig erhöhten Ableitung von Oberflächenwasser. Aufgrund der begrenzten Flächeninanspruchnahme sind jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erkennen. Anfallendes Niederschlagswasser kann zudem auf den unversiegelten Flächen weiterhin breitflächig versickern. Für das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen aufgrund der begrenzten Flächeninanspruchnahme als gering einzustufen.

5.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Einbeziehungssatzung nicht über das bereits bestehende Maß hinaus betroffen, da das Plangebiet aufgrund seiner begrenzten Flächengröße nur eine untergeordnete Funktion wahrnimmt. Die mit der Einbeziehungssatzung einhergehende zusätzliche Versiegelung führt hier zu keinen zusätzlichen, erheblichen Umweltauswirkungen.

5.6 Schutzgut Landschaft

Da die Ansicht von Mauren in diesem Bereich bereits durch eine Bebauung geprägt ist und sich die geplanten Gebäude in ihrer Gestaltung und Lage verträglich einfügen müssen, wird durch die moderate Ergänzung der Bebauung keine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes hervorgerufen.

5.7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Nähe befinden sich keine Bodendenkmale. Wenn die Vorgaben des Denkmalschutzes (Art. 8 BayDSchG) eingehalten werden, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

6 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv als Grünland genutzt werden. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswerte Strukturanreicherung und Aufwertung kann bei gleichbleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden.

7 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

7.1 Vermeidung und Minderung

- Durch die Planung im Zusammenhang mit bestehender Bebauung und Verkehrsverbindungen wird eine Zerschneidung von Lebensräumen möglichst vermieden
- Pflanzmaßnahmen gliedern den Baubereich, binden das Plangebiet landschaftlich ein und sorgen für eine Strukturanreicherung
- Unverschmutztes Wasser kann auf den unbefestigten Flächen breitflächig versickern

7.2 Ausgleich

Der Ausgleich erfolgt extern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 366/1 Gemarkung Mauren durch die Umwandlung von Acker in extensiv genutztes, artenarmes Grünland.

Die Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen beschrieben.

8 Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zum Monitoring

8.1 Umweltverträglichkeit des Vorhabens

Die Umweltverträglichkeit der Einbeziehungssatzung ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Nachdem es sich hierbei um einen deutlich anthropogen überprägten Bereich handelt, ist die zu erwartende Inanspruchnahme von Flächen aus Sicht der Schutzgüter nur Beeinträchtigungen von geringer Erheblichkeit. Grundsätzliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung tragen ebenfalls zu einer Verträglichkeit der Planung bei. Der nicht kompensierbare Eingriff wird durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind.

8.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es muss nach mehreren Jahren geprüft werden, ob die Pflanzmaßnahmen durchgeführt worden sind und die gepflanzten Gehölze gepflegt und erhalten werden.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Beabsichtigt ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Wohnbebauung. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Planung und den festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt von geringer Erheblichkeit. Eine Umweltverträglichkeit ist gegeben.